

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2431

Vragen van het lid **De Boer** (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Tijdelijk verhuren strop huizenbezitters»* (ingezonden 19 april 2012).

Antwoord minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 mei 2012).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Tijdelijk verhuren strop huizenbezitters»?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Bent u bekend met het fenomeen dat eigenaren in toenemende mate hun tweede, te koop staande woning verhuren zonder dat hiervoor de benodigde leegstandsvergunning is verleend? Zo ja, hoe vaak komt dit voor en wat is hiervan de oorzaak? Zo nee, bent u bereid te onderzoeken hoe groot het probleem van illegale verhuur van de tweede woning is en wat de oorzaak hiervan is en zo nee, waarom niet? Wat zijn de gevolgen van illegale verhuur voor de eigenaren van de woning?

Antwoord 2

Het staat een eigenaar wettelijk gezien vrij zijn tweede woning te verhuren zonder te gebruik te maken van de mogelijkheid die de Leegstandwet biedt voor tijdelijke verhuur met beperkte huurbescherming. Hiervoor is geen gemeentelijke vergunning vereist en dergelijke reguliere verhuur is geenszins illegaal. De huurder geniet in dat geval wel volledige huurbescherming. Aangezien er geen registratie van deze reguliere verhuur van (voormalige) koopwoningen plaatsvindt, is mij niet bekend hoe vaak dit voorkomt en waarom eigenaren hiervoor kiezen.

Het kan wel zijn dat de eigenaar bij dergelijke verhuur in strijd handelt met het huurbeding uit de hypotheekakte. Zo'n beding dient ter bescherming van de hypotheekbank, om te voorkomen dat de opbrengst bij executoriale verkoop te laag is om de hypotheekschuld te kunnen voldoen. Woningen in verhuurde staat brengen doorgaans minder op dan woningen in onverhuurde

¹ Telegraaf, 17 april 2012.

staat. Daarom geven hypotheekbanken doorgaans slechts toestemming voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen indien de eigenaar een vergunning heeft voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Uit navraag bij de Nederlandse Vereniging van Banken komen geen signalen naar voren dat eigenaren in toenemende mate hun woning verhuren zonder vergunning van de gemeente.

Vraag 3

Waarom is het op basis van de Leegstandwet verlenen van een leegstandsvergunning door een gemeente van belang aangezien dit tijdrovend en in sommige gevallen zeer kostbaar kan zijn waarbij de legeskosten tot € 400 kunnen bedragen? Klopt het dat de gemeente zich moet inspannen om de voor de leegstandsvergunning noodzakelijke gegevens te achterhalen, terwijl die al bekend zijn bij de bank? Zo ja, kunt u dit toelichten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

In mijn brief d.d. 17 januari 2012 (II, 2011–2012, 27 926, nr. 178) en de debatten met de Tweede Kamer over deze brief heb ik reeds uitvoerig uiteengezet waarom ik belang hecht aan de gemeentelijke vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Ook in mijn antwoord d.d. 18 april jl. op de vragen van mw. De Boer inzake Nationale Programma Herbestemming (2012Z06109, zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2011–2012, nr. 2276) ben ik ingegaan op de wenselijkheid van de vergunningplicht.

Bij deze gelegenheden heb ik toegelicht dat het schrappen van de vergunningsplicht niet in het belang is van eigenaren met een te koop staande woning, noch in het belang van de betrokken huurders. Alleen met een vergunning op grond van de Leegstandwet weet de eigenaar van te voren dat de huurder maar een heel beperkte huurbescherming heeft en dat de huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt na het verstrijken van de termijn van de vergunning. Ook de huurder weet dankzij de vergunning waar hij aan toe is en hoelang zijn huurovereenkomst loopt. Daarnaast helpt de vergunningverlening bij tegengaan van de illegale praktijken van huisjesmelkers.

Ik deel niet de opvatting dat het aanvragen van een vergunning tijdrovend is; het is zelfs zo dat de vergunning van rechtswege wordt verleend indien de gemeente niet binnen acht weken op de aanvraag heeft beslist.

Evenmin deel ik de mening dat de gemeente zich moet inspannen om de voor de leegstandsvergunning noodzakelijke gegevens te achterhalen, terwijl die al bekend zijn bij de bank. De aanvrager van de vergunning levert de voor de vergunning benodigde gegevens deels zelf aan, terwijl informatie over het leegstaan van de woning in de gemeentelijke basisadministratie beschikbaar is.

Wel zal ik, zoals toegezegd in de hiervoor genoemde brief, de Leegstandwet zodanig wijzigen dat de eis vervalt dat de gemeente een maximale huurprijs in de vergunning moet vermelden, indien de woning niet tegen een geliberaliseerde huurprijs kan worden verhuurd. Dit vergemakkelijkt de procedure voor de vergunning die daardoor ook sneller kan worden verleend. Gemeenten hebben de bevoegdheid om voor het afgeven van een vergunning voor tijdelijke verhuur leges te vragen. Over het algemeen zal de leges voor een leegstandsvergunning aanmerkelijk lager liggen dan de in de vragen genoemde € 400. Ik ben dan ook niet van mening het verkrijgen van een vergunning zeer kostbaar is.